

Mietenwahnsinn stoppen: Die Mietpreisbremse wird verbessert

- Wir schaffen bezahlbaren, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum und schützen Mieter*innen vor Verdrängung.
- Dank des stetigen Drucks der SPD haben wir in dieser Regierung wichtige Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt erreicht, von denen viele über die Vereinbarungen des Koalitionsvertrags hinausgehen. Damit haben wir die Weichen für eine wohnungspolitische Trendwende gestellt!
- In dieser Woche haben wir mit der Verlängerung der Mietpreisbremse ein weiteres Gesetz beschlossen, um Mieter*innen besser gegen zu hohe Mieten zu schützen.

#Wohnwende #MietLove

WARUM BRAUCHEN WIR EINE WOHNWENDE?

Ob Miete oder eigene vier Wände– für viele Menschen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Gleichzeitig haben viele Angst, ihre Wohnung zu verlieren, weil sie sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten können. Um Mieter*innen vor Verdrängung zu schützen schaffen wir bezahlbaren, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum. Denn für eine wohnungspolitische Trendwende kann und wird der Markt allein nicht sorgen. Es braucht einen aktiven Staat, der investiert. Dafür setzen wir uns im Parlament und in der Regierung ein.

WAS HABEN WIR ERREICHT?

In dieser Woche beschließen wir ein weiteres Gesetz, das über den Koalitionsvertrag hinaus geht und dafür sorgt, dass die Wohnkosten nicht weiter steigen: Wir verlängern die von der SPD eingeführte Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre und führen einen Rückzahlungsanspruch für überhöhte Mieten ab Vertragsbeginn ein.

Mehr Schutz für Mieter*innen

Mietpreisbremse verlängern und verschärfen

- Eine Auswertung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hat gezeigt, die Mietpreisbremse wirkt. Allerdings würde sie ohne eine neue gesetzliche Regelung in einigen Bundesländern schon 2020 auslaufen. Deshalb haben wir uns für die Verlängerung der Mietpreisbremse stark gemacht. Mit dem Gesetz, das wir diese Woche im Bundestag beschlossen haben, schaffen wir die Option für die Landesregierungen, die Regelungen zur **Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre zu verlängern**. So kann die positive Wirkung der Mietpreisbremse anhalten.
- Zu viel gezahlte **Miete kann künftig rückwirkend ab Beginn des Mietverhältnisses bis zu 30 Monate zurückgefordert werden**. Zurzeit gilt dies erst ab dem Zeitpunkt einer Rüge. Diese Regelung geht über die Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag hinaus und führt dazu, dass Vermieterinnen und Vermieter erst gar keine unzulässigen Mieten verlangen werden, weil sie sich sonst entsprechenden Rückzahlungsverpflichtungen aussetzen. Dies ist eine wichtige Stärkung der Rechte von Mieterinnen und Mietern, die es ohne die SPD nicht geben würde.

WAS WIR AUßERDEM SCHON ERREICHT HABEN

Ohne die SPD gäbe es in dieser Bundesregierung keine Verbesserungen im Mietrecht, die Mieterinnen und Mieter vor steigenden Mietpreisen und Verdrängung zu schützen. Dies ist einer der größten wohnungspolitischen Erfolge der SPD-Bundestagsfraktion in dieser Legislaturperiode. Bereits zum 01.01.2019 ist das Mieterschutzgesetz in Kraft getreten, das wir gegen den Widerstand der Union durchgesetzt haben und wesentliche Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter enthält.

Mieterschutzgesetz

- **Schutz vor extremen Mieterhöhungen nach Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:** Nach einer Modernisierung darf die Monatsmiete um nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen.
- In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt haben wir die so genannte **Modernisierungsumlage gesenkt:** Vermieter*innen dürfen nur noch maximal acht (statt elf) Prozent der Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Zusätzlich wird das gezielte „Herausmodernisieren“ von Mieter*innen mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro belegt.
- Vermieter*innen werden verpflichtet, Mieter*innen noch vor Abschluss des Mietvertrags un- aufgefördert zu informieren, ob im konkreten Fall eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Wenn die **Auskunftspflicht** verletzt wird, können sich die Vermieter*innen für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses nicht auf eine Ausnahme berufen. Dies hat zur Folge, dass die Grenzen der Mietpreisbremse gelten und Mieter*innen zu viel gezahlte Miete zurückverlangen können.
- **Besserer Kündigungsschutz für soziale Wohnprojekte:** Für soziale Träger, die Wohnraum zu sozialen Zwecken an- und weitervermieten, gelten die Kündigungsfristen des sozialen Mietrechts und nicht wie bisher die für Gewerbemietverhältnisse.

Neben den Verbesserungen im Mietrecht haben wir in dieser Legislaturperiode auch in der Wohnungspolitik wichtige Erfolge auf dem Weg zu einer Trendwende auf den Wohnungsmärkten erzielt.

Hierzu zählen:

- **Stärkung des sozialen Wohnungsbaus:** Für das Jahr 2019 haben wir die Mittel um 500 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. Euro aufgestockt. Wir haben das **Grundgesetz geändert**, damit der Bund sich auch nach 2019 am sozialen Wohnungsbau beteiligen kann. Für die Jahre 2020 und 2021 stellen wir den Ländern 2 Mrd. Euro direkt und zweckgebunden und weitere 1 Mrd. Euro über die Umsatzsteuer für den sozialen Wohnungsbau bereit. Insgesamt stehen in dieser Legislaturperiode somit **6 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau** zur Verfügung.
- **Wohngeldreform:** Zum 01.01.2020 haben wir das Wohngeld erhöht. Mit der Wohngeldreform können wir mehr Wohngeldempfänger besser bei ihren Wohnkosten entlasten. Außerdem wird das Wohngeld alle zwei Jahre **an die Miet- und Verbraucherpreise angepasst**. Die erste Anpassung wird im Jahr 2022 erfolgen.
- **Fortführung der Städtebauförderung auf Rekordniveau:** Bei der Städtebauförderung haben wir in der vergangenen Legislaturperiode die Mittel verdoppelt und halten sie jetzt auf diesem Rekordniveau von 790 Mio. Euro. Außerdem haben wir die Programmstruktur vereinfacht, um Kommunen die Antragstellung zu erleichtern.

- **Sonderabschreibung für den bezahlbaren Mietwohnungsbau:** Günstiges Bauen bedeutet günstige Mieten. Die steuerliche Förderung im Mietwohnungsbau („Sonder-AfA“) wird daher an eine Kostenobergrenze gekoppelt (Baukosten max. 3.000,-/Bemessungsgrundlage für die Förderung max. 2.000,- pro m²). Die geförderten Investitionen müssen für 10 Jahre dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden. An der Finanzierung beteiligen sich Bund, Länder und Kommunen.
- **Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften:** Wir haben die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Grundstücke verbilligt an Kommunen und deren Wohnungsbaugesellschaften zur Errichtung von Sozialwohnungen verkaufen kann. Mit dem Haushaltsgesetz 2019 haben wir dafür gesorgt, dass die Regelungen auch auf **Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens übertragen** werden. Außerdem haben wir geregelt, dass die BImA ihre Wohnungen künftig nicht mehr zu höchstmöglichen, sondern zu fairen Preisen vermietet. Wir werden uns weiterhin dafür einsetzen, dass die BImA in Zukunft als Wohnungsbaugesellschaft des Bundes noch mehr zur **Lösung der Wohnungsknappheit im bezahlbaren Mietsegment** beiträgt.
- **Reform der Grundsteuer:** Die SPD hat es geschafft mit der Grundsteuerreform eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen zu sichern, um die verfassungsrechtlich garantierte kommunale Selbstverwaltung aufrechtzuerhalten und zu stärken. Außerdem haben wir die sogenannte **Grundsteuer C** eingeführt. Kommunen erhalten mit ihr die Möglichkeit brachliegende Bauflächen mit einer eigenen Steuer zu belegen, um Bauland zu mobilisieren, ihre Baulücken leichter zu schließen, Spekulationen entgegenzuwirken und eine gute Stadtentwicklung zu betreiben. Die neue Grundsteuer soll ab dem 1. Januar 2025 gelten.
- **Einführung Baukindergeld:** Das Baukindergeld ist ein wesentlicher Baustein, um Menschen mit Kindern gezielt die Eigentumbildung zu ermöglichen. Die eigene Wohnung schafft soziale Sicherheit und schützt vor Mieterhöhungen und Altersarmut. Anträge sind rückwirkend zum 1. Januar 2018 und bis zum 31. Dezember 2020 möglich.

WAS WIR AUßERDEM NOCH VEREINBART HABEN

Einige Vorhaben, die wir im Rahmen des Koalitionsvertrags, des Wohngipfels und des Wohnpakets vereinbart haben, werden aktuell noch in den Ministerien erarbeitet oder sind im Gesetzgebungsverfahren. Die SPD-Bundestagsfraktion drängt auf eine zügige Beratung und schnelle Verabschiedung beziehungsweise Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen:

- **Maklerkosten gerecht teilen:** Die SPD-Bundestagsfraktion hat in der Koalition durchgesetzt, dass künftig Käufer*innen von Immobilien (Wohnung oder Einfamilienhaus) nur noch maximal die Hälfte der Maklerprovision übernehmen müssen, wenn sie den Makler nicht beauftragt haben. Der Gesetzentwurf soll noch im März 2020 im Bundestag verabschiedet werden.
- **Reform des Baugesetzbuches:** Die Expertenkommission ‚Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik‘ (Baulandkommission) hat wichtige Vorschläge gemacht, die einer nachhaltigen Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland – insbesondere für bezahlbaren Wohnraum – dienen und Boden der Spekulation entziehen. Ein Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Empfehlungen der Kommission befindet sich in der Ressortabstimmung.
- **Umwandlungsverbote wirksamer gestalten:** Ebenfalls im Rahmen der Reform des Baugesetzbuches sollen die Möglichkeiten zur Verdrängung von Mieter*innen durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen stärker eingeschränkt werden.

- **Investitionsprogramm für die Reaktivierung von Brachflächen:** In den Haushaltsberatungen zum Haushalt 2021 wird die Koalition prüfen, ob zusätzliche Mittel für einen Investitionspakt zur Reaktivierung von Brachflächen und zur Schließung von Baulücken zur Verfügung gestellt werden können - insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsneubau.

WOFÜR WIR WEITERHIN KÄMPFEN

Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, kann nur mit einer grundlegenden wohnungspolitischen Neuorientierung erreicht werden: Für Menschen, nicht für Märkte. Als zentrale Bausteine einer Wohnwende wollen wir:

- Den **Mietwucher-Straftatbestand verschärfen:** Der Staat darf Mieter*innen bei Wuchermieten nicht allein lassen, deshalb braucht es einen tauglichen Tatbestand gegen Mietwucher. Wir haben diesen Vorschlag mehrfach in Verhandlungen mit der Union zum Wohngipfel und zum Wohn- und Mietpaket eingebracht. Wir freuen uns deshalb, dass Bundesinnenminister Seehofer nun die gleiche Auffassung vertritt und wollen diese überfällige Reform zusammen mit dem Koalitionspartner so schnell wie möglich gesetzgeberisch umsetzen.
- **Mietenstopp:** Wir brauchen zusätzliche Maßnahmen, die über die verbesserte Mietpreisbremse hinausgehen und insbesondere die Preisspirale bei den Bestandsmieten beendet. Um den Mieter*innen eine Atempause von Mieterhöhungen zu verschaffen, fordern wir in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einen fünfjährigen Mietenstopp, der bei Bestandsmieten und Neuvertragsmieten maximal Mietsteigerungen in Höhe der Inflation zulässt! In dieser Zeit müssen wir durch eine Wohnungsbauoffensive für eine langfristige Entspannung auf den Wohnungsmärkten sorgen.
- **Eigenbedarfskündigung erschweren:** Bei den Kündigungen wegen Eigenbedarfs gibt es häufig Missbrauch. Das Sonderkündigungsrecht wird als Mittel zur Verdrängung von Mieter*innen genutzt. Dieser Missbrauch der Eigenbedarfskündigungen muss eingeschränkt und stärker geahndet werden.
- Hohe **Förderung für sozialen Wohnungsbau verstetigen:** Bis 2030 wollen wir den Bestand an Sozialwohnungen wieder erheblich ausbauen. Dafür brauchen wir mindestens 100.000 neue Sozialwohnungen jedes Jahr. Zu diesem Zweck müssen wir auch kommunale Wohnungsunternehmen besser unterstützen und ihre Neugründung befördern. Sie stellen den Hauptanteil an sozialen Wohnungen und sind als Marktkorrektiv zwingend erforderlich. Dabei muss bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus der Bau von altersgerechten, barrierefreien und barrierearmen Wohnungen stärker als bisher berücksichtigt werden.